

COMMUNE DE CASTRES-GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU prescrit par délibération du CM du 4/12/2008

PLU arrêté par délibération du CM du 26/06/2012

PLU approuvé par délibération du CM du 17/06/2013

PLU publié par délibération du CM du

CONSULTATION DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT N°1 : ANALYSE DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PERSONNES PUBLIQUES	OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES (résumé)	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL ET DECISIONS	DOCUMENTS MODIFIES
Etat DDTM Préfecture (17/09/2012)	1- <u>LES CHOIX D'URBANISME et D'AMENAGEMENT</u>		
	A. La compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur : a. L'objectif de population de la commune à l'horizon 2030 conduit à un taux de croissance de 1,71% par an. Cette évolution est supérieure aux orientations fixées par le Schéma directeur approuvé le 26/09/2001 pour le secteur des Landes Graves (entre 1,34 et 1,45% par an), mais est compatible aux orientations du futur SCOT. b. La zone 2AUg au lieu-dit <i>Pommarède-nord</i> est classé en espace protégé au titre de la viticulture dans le Schéma directeur. Bien que la carte des territoires viticoles qui seront classés en espaces naturels majeurs du futur SCOT n'identifie plus de protection sur ces parcelles, il appartiendra à la commune de recueillir l'avis du SYSDAU et de réexaminer l'opportunité de ce classement.	Le SYSDAU a été consulté en tant que personne publique associée, mais n'a pas rendu d'avis. Une demande de dérogation, conformément à l'article L122-2 du CU (règle d'urbanisation limitée) a été faite par la commune auprès du SYDAU, au titre du futur SCOT ; l'accord dérogatoire a été adopté à l'unanimité par le Comité Syndical (délibération n°11/03/13/05). L'accord dérogatoire du sera donc annexé au dossier de PLU. b. En cohérence avec les avis émis par l'INAO, le Syndicat viticoles de Graves et la CDCEA, la zone 2AUg sera réduite. Sa partie sud-ouest sera reclassée en zone agricole A (cf. ci-dessous, p.8).	Annexes
	B. La prise en compte du risque inondation : a. <u>Zonage :</u> - Le périmètre de la zone inondable reporté sur le plan par une trame est compatible avec le plan de zonage du PPRI, mais diffère légèrement en limite nord (secteur <i>Foncla</i>). Il convient de ne pas induire en erreur les utilisateurs du zonage, et en cas de doute, de préférer un report par excès. Le périmètre de cette trame doit être corrigé (ou la délimitation du zonage). - Le périmètre de trame n'est également pas visible dans les zones urbaines les plus denses (zone UA en particulier).	- Le périmètre de la trame sera corrigé là où des erreurs de report ont été faites. - Seule la trame est apparente sur le plan de zonage, afin de ne pas donner une limite trop précise, le report entre zonage du PPRI et zonage du PLU étant difficile. Un zoom du plan de zonage sur le bourg, au 1/2000°, sera intégré au dossier.	Zonage Pièce n°4 du dossier de PLU
	b. <u>Règlement :</u> Les articles 2 de toutes les zones concernées par le risque inondation doivent rappeler que les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient conformes au règlement du PPRI en vigueur sur la commune.	Dans le règlement, les articles 2 des zones concernées seront complétés.	Règlement : articles UA2, UB2, UC2, 2AU2, N2, A2

<p>C. Le Schéma départemental des gens du voyage : La commune traite de la question de la sédentarisation des gens du voyage par la création d'une aire de sédentarisation. Toutefois, le schéma départemental prévoit également une aire d'accueil de petit passage à étudier dans le cadre de l'intercommunalité. En l'absence de disposition prise dans le PLU, il est nécessaire de donner des précisions sur les solutions susceptibles d'être mises en œuvre au niveau de l'intercommunalité pour garantir l'implantation de l'aire d'accueil.</p>	<p>Une réflexion est en cours au niveau de la Communauté de Communes de Montesquieu (CCM). Des sites ont été proposés à l'Etat pour l'implantation d'une aire de passage (à l'heure actuelle, 2 secteurs ont été identifiés à Ayguemorte-les-Graves et à Cadaujac) Par ailleurs, la dernière réunion en date sur ce sujet a eu lieu le 22/03/2013 avec l'Etat, le Conseil Général, les élus des communes et la CCM, afin de renouveler l'engagement en faveur de la création d'une aire d'accueil des gens du voyage sur ce territoire. > ces données seront intégrées dans le rapport de présentation.</p>	<p>Rapport de présentation, partie2</p>
<p>D. Les enjeux de l'habitat : Le PLU exprime la volonté de la commune de promouvoir règlementairement la production de logements locatifs sociaux. Toutefois, la commune de Castres-Gironde se situe dans un territoire non prioritaire pour bénéficier d'aide pour des opérations de logements locatifs sociaux.</p>	<p>La commune poursuit en effet un objectif de diversification de l'offre de logements et le PLU utilise ici l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme qui offre la possibilité de mettre en place des secteurs de diversité sociale : ainsi, pour certaines zones à urbaniser, il est défini un pourcentage de logements locatifs, pas nécessairement social.</p>	
<p><u>2- OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER</u></p>		
<p>A. RAPPORT DE PRESENTATION La partie sur l'état initial de l'environnement p. 38 cite l'article L.1324-4 du code de la santé publique. Il conviendra de la réactualiser (<i>cf. avis de l'Etat-p.4- pour citation à insérer</i>).</p>	<p>La citation sera actualisée dans le Rapport de présentation, partie 1-2.</p>	<p>Rapport de présentation, partie 1-2 : état initial de l'environnement</p>
<p>B. LE ZONAGE Les éléments de patrimoine bâti repérés au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ne sont pas tous identifiés sur le tirage papier en monochrome. Un tirage couleur est donc nécessaire.</p>	<p>Afin de permettre une bonne lisibilité des éléments de patrimoine bâtis protégés, et notamment dans les zones les plus denses, des extraits du plans de zonage seront réalisés en couleur à l'échelle 1/1000° et annexés au règlement. Par ailleurs, un zoom du plan de zonage (monochrome) au 1/2000° sur le bourg est ajouté au dossier.</p>	<p>Annexes du règlement Pièce 4 : Zonage</p>
<p>C. LE REGLEMENT D'URBANISME a. - Les clôtures sont dorénavant réglementées par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme. - Les installations et travaux divers n'existent plus en tant que tels mais ont été intégrés dans les autres régimes d'autorisation.</p>	<p>Les rappels de la Section 1 de chaque chapitre seront corrigés ainsi : - modification de l'article concernant les clôtures ; - suppression de la phrase sur les installations et travaux divers.</p>	<p>Règlement : toutes les zones</p>
<p>b. Concernant la zone de constructibilité sous conditions liée à l'aqueduc de Budos (prescription de recul de 35m), le règlement doit préciser les règles spéciales afférentes à cette contrainte sans renvoyer à un autre document.</p>	<p>Insertion dans les articles 2 des zones concernées par le secteur CSsp, de la mention actuellement inscrite dans le chapeau sur les constructions et installations interdites ou soumises à des conditions spéciales. Les prescriptions particulières liées au secteur CSsp seront annexées au règlement. N.B. : le tracé de l'aqueduc et donc la zone CSsp seront modifiés suivant la « mise à jour de l'implantation de l'aqueduc » de la Lyonnaise des Eaux en date du 6/02/2013.</p>	<p>Règlement : articles 2 des zones UA, UB, UC, UE, 2AU, N et A, Annexes du règlement, Zonage</p>

	<p>c. Articles 1 et 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le château viticole (identifié sur la carte de RP, Diag. urbain, p.28 p.141) devrait plutôt être classé en zone agricole et non UB, où les constructions destinées à l'exploitation agricole sont interdites. - La zone naturelle n'a pas vocation à accueillir les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat ou encore des campings. Pourtant l'article N1 annonce que ces constructions sont autorisées sous conditions définies à l'article N2, qui ne sont finalement pas renseignées. A la lecture des objectifs de préservation du PADD et du RP, partie 3 indiquant une constructibilité très réduite des zones N, on peut supposer qu'il s'agit d'une erreur. L'article N1 devra donc être rectifié dans un souci de préservation de ces espaces naturels. 	<p>Ce château viticole elle était classé UC au POS. Le règlement de la zone UB sera toutefois adapté* pour permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes dans la zone. (*voir le point 2/ de l'avis INAO ci-après)</p> <p>Seuls certains sous-secteurs admettent sous conditions ces constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le sous-secteur Nh admet « l'extension et changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de leur surface et au maximum 250m2 de surface de plancher par unité foncière », sous conditions de hauteur, d'implantation (cf. p.48 du règlement) ; les constructions à usage d'habitation ou d'artisanat y sont donc autorisées sous ces conditions ; -le sous-secteur Nv, dédié à l'aire de sédentarisation des gens du voyage, autorise les stationnement des caravanes et installations nécessaires au fonctionnement de l'aire, sous condition de hauteur, d'implantation (cf. règlement p. 49). <p>En revanche, les constructions à usage d'hébergement hôtelier seront simplement interdites puisque les activités de gîtes n'entrent pas dans cette catégorie, mais dans celle des habitations.</p>	<p>Règlement : art. N1</p>
	<p>d. L'article 4 ne peut réglementer que les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité. Les autres réseaux (téléphonie et télévision) ne sont pas concernés. Si pour des considérations esthétiques le règlement veut être prescriptif pour ces réseaux, il le fera par l'article 11.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les mentions aux réseaux de téléphonie et de télévision seront supprimées des articles 4. - Les contraintes esthétiques sur les réseaux de télécommunications seront insérées dans les articles 11 le cas échéant. 	<p>Règlement : art. 4 et 11</p>
	<p>e. Zones UE, UY, 1AU, 2AU, A et N : préciser si nécessaire que la conduite d'alimentation en eau potable devra être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p>	<p>Dans les zones UE, UY, 1AU, A et N, il sera ajouté « et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau » à l'article 4.1 (en zone 2AU, l'article 4 n'est pas réglementé)</p>	<p>Règlement : art. 4</p>
	<p>f. Zones A et N : le paragraphe se rapportant à l'assainissement autonome devra être complété ainsi : « L'évacuation des eaux usées, même traitées ; est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau. Seule peut être autorisée à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes [...]. Les eaux usées autres que domestiques [...] pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe [...] ». (cf. avis complet de l'Etat pour citation complète).</p>	<p>Les articles N4 et A4 seront complétés en ce sens. Concernant les eaux usées autres que domestiques, il existe un règlement intercommunal du service d'assainissement collectif qui soumet ces raccordements à une autorisation préalable. Il sera donc précisé « après l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité ».</p>	<p>Règlement : art. N4 et A4</p>

	L'attention de la commune est attirée sur le fait qu'une autorisation de rejet dans le milieu hydraulique superficiel ne peut être délivrée qu'à titre exceptionnel, si les conditions suivantes sont réalisées : [...]. (cf. avis complet de l'Etat pour citation complète).		
	D. LES ANNEXES		
a.	Le Plan de Prévention du Risque Inondation doit être annexé au PLU	Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 24/10/2005 sera annexé au dossier de PLU.	Annexes
b.	Les annexes ne font pas clairement apparaître les emplacements suivants : - captage d'eau potable - traitement d'eau potable - stockage d'eau potable - station d'épuration des eaux usées - stockage et traitement des déchets.	Pour une meilleure lisibilité, une carte supplémentaire sera insérée dans les annexes sanitaires. Elle situera la station d'épuration actuelle (pour mémoire, cette dernière sera est en cours de transfert sur la commune de Portets), les captages d'eau potable captage de Bellefond II et 5 autres) et le château d'eau. Il n'y a pas de stockage ni de traitement des déchets sur la commune (cf. RP partie 3, Incidences).	Annexes sanitaires
c.	Alimentation en eau potable : Le paragraphe relatif au rappel de la réglementation des distributions d'eau privées est à adapter pour intégrer les indications suivantes : « Réseau de distribution : [...] Autres réglementations : [...] » [...]. (cf. avis complet de l'Etat pour citation complète).	La note technique des annexes sanitaires sera complétée en ce sens.	Annexes sanitaires
d.	Assainissement des eaux usées : Il conviendra d'insérer dans ce chapitre les recommandations de la MISEN en date du 10 janvier 2011 concernant les rejets en milieu hydraulique superficiel des eaux domestiques issues des dispositifs d'assainissement non collectif. (cf. avis complet de l'Etat pour citation complète).	La note technique des annexes sanitaires sera complétée en ce sens.	Annexes sanitaires

[illegible]

PERSONNES PUBLIQUES	OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES (résumé)	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL ET DECISIONS	DOCUMENTS MODIFIES
INAO (24/08/2013)	AOC : Ce projet d'ouverture de secteurs à urbaniser conduit à consommer beaucoup d'espace au détriment de secteurs à vocation viticole notamment : plus de 13 hectares de vignobles en production d'AOC sont ainsi voués à l'urbanisation, ainsi qu'une zone de plus de 5 hectares délimitée en AOC et jouxtant des vignobles.	Le projet de PLU arrêté de Castres-Gironde tend à être économe dans la gestion des sols. En effet, le potentiel constructif passe de 139,6h au POS à 135,2 ha dans le PLU arrêté, soit -4,4ha (cf. <i>RP, partie 2, p.22</i>). De plus, la commune souhaite répondre positivement à certaines demandes de PPA de classement en zone agricole de secteurs dont le potentiel pour la viticulture est important (cf. réponses aux demandes ci-dessous) :	
	Remarques au regard du plan de zonage : -1/ lieu-dit Pedesclaux : Une propriété viticole de 2,20 hectares de vignes est identifiée en zone UB, sur des terroirs graveleux très qualitatifs dans un environnement plutôt naturel qu'urbanisé. =>L'INAO demande la préservation du vignoble encore en place et l'inscription des parcelles A 847, 913, 1855, 1856, 1858 en zone agricole A dont c'est la vocation.	Ces parcelles, situées à proximité du bourg, étaient déjà classées en zone urbaine (UCb) au POS, sauf la moitié nord de la parcelle A847 qui était classée en zone naturelle (NDa). Afin de conserver la cohérence du projet communal de densification autour du bourg, tout en préservant les espaces viticoles exploités, les parties nord et ouest de la parcelle A913 seront classées en zone agricole (A)*. En revanche, le reste de cette parcelle, ainsi que les parcelles A 847, 1855, 1856 et 1858, se situent dans un contexte plus bâti et resteront donc classées en zone UB. Le règlement de la zone UB sera toutefois adapté (<i>voir le point 2/ ci-après</i>) pour permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes dans la zone. (*voir aussi le tableau d'« Analyse du projet suite à l'enquête publique », obs. n°21)	Plan de zonage
	-2/ lieu-dit Nadon : Un siège d'exploitation viticole, le Château St-Hilaire, et une parcelle de vigne attenante sont identifiés en zone UB. Les constructions à destination agricole étant interdites dans cette zone, l'INAO demande l'identification de la parcelle A 1762 et du chai en zone agricole A, afin d'autoriser la construction éventuelle de bâtiments nécessaires à l'exploitation. =>L'INAO demande de réintégrer ces parcelles en zone A	Les parcelles concernées sont enserrées dans le tissu urbain ; un classement en zone agricole ne serait donc pas approprié. De plus elles étaient déjà classées en zone urbaine (UCb) au POS. Par ailleurs, le projet de PLU favorise le maintien de l'activité viticole de cette exploitation par la mise en place d'une protection sur la parcelle A1762 au titre de l'article L.123-1-5 9° du code de l'urbanisme (« terrain cultivé situé en zone urbaine à protéger et inconstructible »). En effet, elle est actuellement plantée en vignes et cette protection a pour objectif de mettre en valeur à la fois l'économie locale et de constituer une vitrine pour le vignoble en entrée de bourg. => Afin de permettre le maintien et l'évolution de cette exploitation et des autres exploitations présentes en zone UB (cf. avis de l'Etat), il est décidé que le règlement de la zone UB (article 2) sera adapté pour autoriser les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.	-Plan de zonage -Règlement (article UB 2)

	<p>-3/ lieu-dit Nadon : Un ensemble de vignobles d'environ 1,6 hectares est identifié en zone 2AU. Ces vignobles sont situés sur des terroirs très graveleux et font partie intégrante d'une exploitation viticole d'un seul tenant dont le siège voisin est situé sur la commune de Portets. =>L'INAO demande de réintégrer ces parcelles en zone A</p>	<p>Le classement en zone à urbaniser de l'ensemble de ces parcelles dans le PLU s'inscrit dans la démarche de densification de l'habitat en continuité des zones bâties existantes, à proximité du bourg, là où les réseaux passent à proximité : le classement AU sera donc maintenu*. De plus, sur ce secteur, actuellement non bâti, les parcelles 110, 1112, 263 et le tiers sud des parcelles 262, 261, 1111, 1109 et 1317 étaient classées au POS en zone d'urbanisation future à vocation artisanale (NAi) ; le reste des parcelles 262, 261, 1111, 1109 et 1317 étaient classées en zone urbaine (UCb) au POS. (*voir aussi : obs. n°6 dans la Rapport n°2)</p>	<p>Plan de zonage</p>
	<p>-4/ lieu-dit Nadon : La parcelle viticole A264 est identifiée en zone Uy alors qu'il s'agit d'une parcelle viticole située en prolongement d'un vignoble de la commune de Portets. =>L'INAO demande de réintégrer ces parcelles en zone A</p>	<p>Cette parcelle était classée NAi (zone d'urbanisation future à vocation artisanale) dans le POS. Cependant, il s'agit d'une parcelle viticole appartenant à la même propriété que les parcelles contigües (aussi en vignes) sur la commune de Portets : la parcelle 264 sera donc classée en zone agricole (A).</p>	<p>Plan de zonage RP : parties 2 et 3</p>
	<p>-5/ lieu-dit Pommarède Bas :</p> <p>- les parcelles viticoles situées aux lieux-dit « L'Hôpital », « Faurès-Nord » ainsi que quelques parcelles de vignes résiduelles dans les zones U, bien que situées sur des sols graveleux, sont enclavées dans l'urbanisation du bourg, compromettant à terme leur usage viticole. Leur identification en U ou AU semble donc justifié. De même, l'identification en 2AUa des parcelles du lieu-dit « Jacquet-est » enclavées dans le tissu urbain peut être admissible. La zone 1AUc comptant encore 1 ha de vignes se situe en continuité du bourg ; sa mise en construction reste acceptable.</p> <p>- En revanche, l'identification de plus de 5ha en zone 2AUg sur des terroirs AOC très qualitatifs ne semble pas justifiée. Cette zone, en extension du bourg, jouxte les vignobles du Château Pommarède de Bas et représente une zone très favorable au développement de l'activité viticole des exploitations voisines. =>L'INAO demande la réintégration de ces parcelles en zone agricole A</p>	<p>La zone 2AUg est issue d'une partie de la zone d'urbanisation future « NA de l'Hôpital » du POS non encore urbanisée (parcelles 394, 580 et 582) et de parcelles classées NC, au sud-ouest. => La zone 2AUg sera réduite aux parcelles 394, 580 et 582, correspondant à la délimitation NA du POS à laquelle une petite partie des parcelles 579 et 581 sera ajoutée (soit au total environ 2,9 ha de zone 2AUg), afin de permettre un aménagement futur plus cohérent de l'entrée de bourg et une desserte plus centrale de la zone 2AUg. La majeure partie de ces deux parcelles, soit environ 2,3 ha, sera reclassée en zone agricole.</p> <p>En effet, l'urbanisation de la partie nord-est de cette zone, correspondant à la zone NA du POS, est cohérente avec la volonté communale de n'urbaniser qu'en continuité du bourg, à proximité des réseaux. Par ailleurs, l'aménagement de cette zone (dans sa partie nord-est) permettra de reconfigurer le carrefour entre la route de Pommarède (RD219) et l'accès au lotissement de Faurès, afin de le rendre plus sûr (cf. l'orientation d'aménagement - Pièce 3 du dossier).</p>	<p>-Plan de zonage -OAP -Rapport de Présentation, parties 2 et 3</p>
	<p><u>Logements vacants :</u> 57 logements vacants sont identifiés sur la commune ; la mise ne œuvre d'une OPAH est d'ailleurs évoquée pour réhabiliter ces logements. Pourtant ceux-ci ne sont pas comptabilisés dans les perspectives d'accueil.</p>	<p>La communauté de communes a finalement abandonné la mise en œuvre d'une OPAH. Toutefois, on peut considérer que certains logements vacants seront quand même réhabilités hors de ce cadre, comme cela est déjà le cas. Une estimation de ces logements vacants réhabilités sera intégrée dans les objectifs démographiques ; soit 16 logements vacants réhabilités.</p>	<p>RP, partie 2 - Justifications</p>

	<p>Densité : Le besoin majoritaire identifié consiste en « petits logements locatifs et logements sociaux ». La taille des terrains nécessaires doit être ajustée en fonction de cet objectif et conduire à l'accentuation de la densification.</p>	<p>Dans le projet de PLU arrêté, la densité moyenne attendue dans les zones non encore bâties est d'un peu plus de 14 logements/ha. Cela représente une densité plus importante que les opérations de lotissements ou les divisions parcellaires réalisées ces dernières années sur la commune. Par ailleurs, la superficie des zones urbaines et à urbaniser est moins importante dans le projet de PLU (129,7 ha) que dans le POS (139,6 ha). De plus, dans certaines zones à urbaniser, une servitude de logement locatif s'applique (au titre de l'art. L123-1-5 16° du code de l'urbanisme), afin de favoriser une diversité de l'offre adaptée aux besoins.</p>	
	<p><i>Compte tenu des nombreuses remarques présentées et de la forte consommation d'espace viticole très qualitatif d'une AOC renommée, l'INAO émet un avis défavorable sur le projet de PLU.</i></p>		

PERSONNES PUBLIQUES	OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES (résumé)	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL ET DECISIONS	DOCUMENTS MODIFIES
<p>SYNDICAT VITICOLE DES GRAVES (5/09/2012)</p>	Les bâtiments d'exploitation du Clos St-Hilaire et les vignes accolées sont placées en zone UB ; souhait de les remettre en zone A.	<i>Cf. réponse à l'INAO 2/, ci-dessus p.7</i>	
	Le prolongement du vignoble d'une exploitation viticole de la commune de Portets a été classé en 2AU ; il est demandé leur retour en zone A.	<i>Cf. réponse à l'INAO 3/, ci-dessus p.8</i>	
	Au lieu-dit <i>Pedesclaux</i> : l'intégralité des parcelles en vigne doit retourner en zone A.	<i>Cf. réponse à l'INAO 1/, ci-dessus p.7</i>	
	Si une emprise urbaine de faible taille accolée en continuité du bourg en face du lotissement de <i>Faurès-nord</i> pouvait être tolérée, le classement en 2AUg de 5 ha des parcelles de <i>Pommarède de Bas</i> ne peut être accepté.	<i>Cf. réponse à l'INAO 5/, ci-dessus p.8</i>	
	« <i>Toutes les parcelles précitées sont d'un niveau qualitatif élevé correspondant parfaitement aux terroirs des AOC Graves. C'est pourquoi, en l'état actuel, nous ne pouvons que donner un avis défavorable à ce projet de PLU.</i> »		

PERSONNES PUBLIQUES	OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES (résumé)	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL ET DECISIONS	DOCUMENTS MODIFIES
Ministre de l'Agriculture (24/01/2013)	Le projet qui consiste à urbaniser des terrains situés en zone AOC a recueilli un avis favorable de l'INAO en ce qui concerne le zonage U des parcelles situées aux lieux-dit l' <i>Hopital</i> et <i>Faurès-nord</i> ainsi que le zonage 2AUa et le zonage 1AUc. En effet, dans la mesure où ces secteurs sont enclavés dans l'urbanisation, la viticulture y est à terme compromise. En revanche, il n'en va pas de même pour 3 secteurs :		
	- secteur <i>Pedesclaux</i> : une propriété viticole est classée en zone UB. Le classement en zone A permettrait de garder la vocation viticole des parcelles ;	<i>Cf. réponse à l'INAO 1/, ci-dessus p.7</i>	
	- secteur <i>Nadon</i> : le siège d'exploitation du Château St-Hilaire et une parcelle de vigne attenante (A1762) sont classés en zone UB, où les constructions à usage d'exploitation agricole sont interdites ; donc souhait de les remettre en zone A.	<i>Cf. réponse à l'INAO 2/, ci-dessus p.7</i>	
	- secteur <i>Nadon</i> : à l'est du secteur précédent, un ensemble de vignobles est classée 2AU. Ces vignobles font partie intégrante des vignobles en continuité sur la commune de Portets où se situe le siège de cette exploitation.	<i>Cf. réponse à l'INAO 3/, ci-dessus p.8</i>	
	- secteur <i>Nadon</i> : la parcelle A264 est zonée UY alors qu'il s'agit d'une parcelle viticole située en prolongement d'un vignoble de la commune de Portets.	<i>Cf. réponse à l'INAO 4/, ci-dessus p.8</i>	
	- secteur <i>Pommarède-de-Bas</i> : le zonage en 2AUg de plus de 5ha sur les terroirs d'appellation ne semble pas justifié.	<i>Cf. réponse à l'INAO 5/, ci-dessus p.8</i>	

PERSONNES PUBLIQUES	OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES (résumé)	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL ET DECISIONS	DOCUMENTS MODIFIES
CDCEA (6/03/2013)	La CDCEA considère que le projet de la commune en matière d'urbanisation reste mesuré mais elle émet des réserves sur les choix de positionnement de certaines zones. Avis favorable sous les réserves suivantes :		
	- supprimer ou fortement réduire la zone 2AUg au lieu-dit <i>Pommarède nord</i> ;	<i>Cf. réponse à l'INAO 5/, ci-dessus p.</i>	
	- revoir le règlement de la zone UB pour permettre le maintien des activités agricoles présentes (secteur <i>Nadon</i>) ;	<i>Cf. réponse à l'INAO 2/, ci-dessus p.</i>	
	- revoir le zonage d'une partie de la zone UB au nord de la voie ferrée pour classer en A les vignes exploitées du secteur <i>Pedesclaux</i> ;	<i>Cf. réponse à l'INAO 1/, ci-dessus p.</i>	
	- réviser les zonages 2AUf et UY en limite de Portets à l'est.	<i>Cf. réponse à l'INAO 3 et 4/, ci-dessus p.</i>	

PERSONNES PUBLIQUES	OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES (résumé : cf. courrier du SYSDAU du 13/03/13)	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL ET DECISIONS	DOCUMENTS MODIFIES
SYSDAU (11/03/2013)	Suite à la demande, faite par la Commune, d'accord dérogatoire au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation du SCOT :		
	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la Commune de Castres-Gironde, le Comité Syndical exprime l'accord du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territorial de l'Aire Métropolitaine Bordelaise aux projets d'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles de :	La délibération n°11/03/13/05 d'accord dérogatoire au L.122-2 du Code de l'Urbanisme du Comité Syndical du Syndicat Mixte du SCOT sera annexée au dossier de PLU.	Annexes
	- 10 hectares reclassés en zone 1AU en centre-bourg ; - 4 hectares reclassés en zone 1AUY au nord de la zone d'activités de Bel Air située au sud-est de la commune, dans le cadre de la révision du POS.		